

בניין הקאמרי (1961) בע"מ

דוחות כספיים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3	דוחות על המצב הכספי
4	דוחות על הפעילויות, נטו
5	דוח על השינויים בנכסים נטו
6	דוחות על תזרימי המזומנים
7-12	ביאורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות

של

בניין הקאמרי (1961) בע"מ

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי של בניין הקאמרי (1961) בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022 ואת הדוח על הפעילויות, הדוח על השינויים בנכסים נטו והדוח על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו באותו תאריך. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בנכסים נטו ותזרימי המזומנים שלה לשנים שהסתיימו באותם תאריכים, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

בכבוד רב,
גורודנסקי ביטראן ושות'
רואי חשבון

ל' בניסן, תשפ"ה
28 באפריל, 2025

ליום 31 בדצמבר			ביאור
2022	2023	2024	
ש"ח			
1,848,382	1,071,982	1,156,416	נכסים שוטפים מזומנים ושווי מזומנים חייבים ויתרות חובה המשכן לאמנויות הבמה בע"מ
245,646	18,720	30,376	
-	274,085	-	
<u>2,094,028</u>	<u>1,364,787</u>	<u>1,186,792</u>	
141,110,922	138,760,020	136,264,156	4 רכוש קבוע
<u>143,204,950</u>	<u>140,124,807</u>	<u>137,450,948</u>	
49,279	536,090	172,618	5 התחייבויות שוטפות זכאים ונותני שירותים המשכן לאמנויות הבמה בע"מ
673,526	-	8,160	
250,000	250,000	325,000	
<u>972,805</u>	<u>786,090</u>	<u>505,778</u>	7 קרן אחזקה – בית ליסין
15	15	15	6 הלוואה לזמן ארוך
(360,035)	(902,561)	(800,244)	נכסים נטו לשימוש לפעילויות שלא יועדו ע"י העמותה עיריית ת"א – יתרה שוטפת לשיפוץ מקורות לרכוש קבוע
1,481,243	1,481,243	1,481,243	
141,110,922	138,760,020	136,264,156	
<u>142,232,130</u>	<u>139,338,702</u>	<u>136,945,155</u>	
<u>143,204,950</u>	<u>140,124,807</u>	<u>137,450,948</u>	


אלי לוי
דירקטור


גלעד דמארי
יו"ר הדירקטוריון

28 באפריל, 2025
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום			ביאור	
31 בדצמבר				
2022	2023	2024		
ש"ח				
1,186,323	913,290	1,257,614	7	הכנסות מדמי שימוש
				עלות התפעול
313,451	322,725	332,245	8	דמי ניהול
2,943,690	3,011,109	3,077,152		פחת
3,257,141	3,333,834	3,409,397		
(2,070,818)	(2,420,544)	(2,151,783)		גרעון מפעילות שוטפת
194,235	472,884	241,764	9	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,265,053)	(2,893,428)	(2,393,547)		גרעון כולל לשנת הדוח

סה"כ	מוסדות אחרים	עיריית תל אביב יפו ש"ח	גרעון מצטבר מפעילויות	רכוש קבוע	
144,497,183	6,146,341	(4,665,098)	(928,247)	143,944,187	יתרה ליום 1 בינואר 2022
(2,265,053)	-	-	(2,265,053)	-	עודף (גרעון) נטו השנה
-	-	-	2,943,690	(2,943,690)	הוצאות פחת
-	-	-	(110,425)	110,425	סכומים לשימוש לרכישת רכוש קבוע
142,232,130	6,146,341	(4,665,098)	(360,035)	141,110,922	יתרה ליום 1 בינואר 2023
(2,893,428)	-	-	(2,893,428)	-	עודף (גרעון) נטו השנה
-	-	-	(660,207)	660,207	הוצאות פחת
-	-	-	3,011,109	(3,011,109)	סכומים ששימשו לרכישת רכוש קבוע
139,338,702	6,146,341	(4,665,098)	(902,561)	138,760,020	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
(2,393,547)	-	-	(2,393,547)	-	עודף (גרעון) נטו השנה
-	-	-	3,077,152	(3,077,152)	הוצאות פחת
-	-	-	(581,288)	581,288	סכומים לשימוש לרכישת רכוש קבוע
136,945,155	6,146,341	(4,665,098)	(800,244)	136,264,156	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
ש"ח			
(2,265,053)	(2,893,428)	(2,393,547)	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			הפסד לשנת הדוח לפי הדוח על הפעילויות
			ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים
			מפעילות שוטפת-נספח א'
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
3,281,793	2,777,235	3,059,269	
1,016,740	(116,193)	665,722	
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
			רכישת נכסים קבועים, נטו
(110,425)	(660,207)	(581,288)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(110,425)	(660,207)	(581,288)	
			תזרימי מזומנים מפעולות מימון
			עיריית תל אביב - תקציב לשיפוץ
			תיאטרון בית ליסין- השתתפות בשיפוץ
			משרד התרבות – הקצבה
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
			עליה / (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
906,315	(776,400)	84,434	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
942,067	1,848,382	1,071,982	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
1,848,382	1,071,982	1,156,416	

נספח א' - ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות ותזרימי מזומנים			
2,943,690	3,011,109	3,077,152	פחת והפחתות
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
			(עלייה) / ירידה בהמחאות לגבייה
(119,354)	226,926	(11,656)	(עלייה) / ירידה בחייבים ויתרות חובה
	(274,085)	274,085	(עלייה) / ירידה במשכן לאמנויות הבמה
			עלייה / (ירידה) בהמחאות לפרעון
(5,994)	486,811	(363,472)	עלייה / (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
150,000	-	75,000	עלייה / (ירידה) קרן אחזקה בית ליסין
313,451	(673,526)	8,160	עלייה / (ירידה) המשכן לאמנויות הבמה
3,281,793	2,777,235	3,059,269	

ביאור 1 - הגדרות

בדוחות כספיים אלה :

החברה	- בניין הקאמרי (1961) בע"מ
עירייה	- עיריית תל אביב יפו.
הבניין	- החלק במבנה בגוש 6903 חלקה 924, חלקת משנה 58 המשמש כאולם תיאטרון.
חברת המשכן	- המשכן לאמנויות הבמה (חברה מוגבלת בערבות).
תיאטרון בית ליסין	תיאטרון בית ליסין בדיזינגוף (עמותה רשומה).
מדד	- מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
סכום מותאם	- סכום נומינלי היסטורי, שהותאם למדד בהתאם להוראות גילויי דעת 23, 36 ו- 50 של לשכת רואי חשבון בישראל.
דיווח כספי מותאם	- דיווח כספי המבוסס על הוראות גילויי דעת 23, 36 ו- 50 של לשכת רואי חשבון בישראל.
מועד מעבר	- המועד שלאחריו יחל הדיווח הכספי הנומינלי, עפ"י תקן חשבונאות מס' 12, דהיינו 31 בדצמבר 2002.
סכום מדווח	- סכום מותאם למועד המעבר, בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר מועד המעבר, ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר מועד המעבר.
צדדים קשורים	- כמשמעותם בגילויי דעת 29 ו- 69 של לשכת רואי חשבון בישראל, ובתקן חשבונאות 5 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.
קרן אחזקה	מיועדת לצרכי עבודות ו/או רכישות שונות הנדרשות לשם תחזוקת והפעלת בניין התיאטרון.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 2 - כללי

- א. החברה נרשמה אצל רשם החברות ביום 3 בדצמבר 1961 כחברה פרטית מוגבלת בערבות, ללא הון מניות. מספר החברה ברשם החברות 0-51-032880.
- ב. חברת "בניין הקאמרי (1961) בע"מ" הינה תאגיד עירוני ב- 100% בעלות של עיריית תל אביב.
- ג. החברה הינה מוסד ציבורי על פי סעיף 9(2) לפקודת מס הכנסה ונחשבת כמלכ"ר (מוסד ללא כוונת רווח), לצורך חוקי המס.
- ד. **מטרות החברה ותפקודה** (בהתאם לתקנון מתוקן מתאריך 04.06.2019):
1. לנהל את מבנה התיאטרון שבעלותה הנמצא בחלקת משנה 924/58 בגוש 6903 בקרן הרחובות דיזינגוף, פרישמן ופרוג בת"א (להלן: "התיאטרון").
 2. לחתום על הסכם שימוש ולהעמיד את התיאטרון, כולו או חלקים ממנו, לשימוש של כל גוף.
 3. לקבל תרומות, מענקים, נכסים מכל סוג, דמי חברה וכל צורה אחרת של השתתפות במימון פעולותיה של החברה מכל גורם שהוא והכל בכפוף להוראות כל דין ובכלל זה חוק יסודות התקציב.
 4. ליזום, להמשיך לקיים, לקדם לפתח ולתמוך בכל פעילות בתחום ניהול מבנה התיאטרון, השימוש בו ובחלקיו והשתתפות במימון פעולותיו.
- ה. בסוף שנת 2002 עברה פעילות תיאטרון הקאמרי למתחם המשכן לאמנויות הבמה והחל משנת 2003 נמסר הנכס האמור לשימוש של תיאטרון בית ליסין.
- ו. 1. החברה חתמה על הסכם התקשרות עם תיאטרון בית ליסין בנוגע לשימוש בבניין התיאטרון ומתקניו (ראה ביאור 7).
2. בהתאם להסכם עם חברת המשכן, מספקת חברת המשכן שירותי ניהול לחברה.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית**א. אופן הצגת הדוחות הכספיים**

הדוחות הכספיים מוצגים על פי גילוי דעת 69 של לשכת רואי חשבון בישראל (על תיקוניו בתקן חשבונאות מס' 5) בדבר כללי חשבונאות ודיווח כספי על ידי מלכ"רים.

ב. הפסקת התאמה של דוחות כספיים ודיווח כספי בסכומים מדווחים.

עד ליום 31 בדצמבר 2002 הוצגו הדוחות הכספיים בישראל בסכומים מותאמים. החל מיום 1 בינואר 2003 (לאחר כניסתו לתוקף של תקן חשבונאות 12), עורכת החברה את הדוחות הכספיים בסכומים מדווחים.

ג. בסיס רישום

החברה רושמת את נכסיה, התחייבויותיה, השינויים בנכסים נטו שהוגבלו, הכנסותיה והוצאותיה על בסיס צבירה.

ד. מזומנים ושווי מזומנים

כשווי מזומנים נחשבות השקעות שזילותן גבוהה הכוללות בין היתר, מילוות ממשלתיים סחירים וכן פיקדונות לזמן קצר בבנקים, שאינם מוגבלים בשימוש, אינם משועבדים וניתנים למימוש בכל עת.

ה. רכוש קבוע

מוצג לפי העלות בניכוי פחת עד ליום השיפוץ בנובמבר 2014 (מועד הפסקת הפעילות עקב השיפוץ), בתוספת עלויות השיפוץ בגין השנים 2014-2020 בניכוי פחת שנדרש החל מהפעלת הבניין מחדש מיום 1.9.19.

ו. שימוש באומדנים בדוחות הכספיים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, נדרשת ההנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעות על סכומי הנכסים וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים ועל סכומי ההכנסות וההוצאות לתקופות המדווחות. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלו.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית – (המשד)

ז. שערי חליפין ובסיס ההצמדה

- (1) מטבע הפעילות של החברה הינו שקל חדש. נכסים והתחייבויות במטבע חוץ, או הצמודים לו, נכללים בדוחות הכספיים לפי השערים היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל לתאריך המאזן.
- (2) נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללים על בסיס המדד שפורסם בגין החודש שהסתיים בתאריך המאזן.
- (3) להלן פרטים על מדד המחירים לצרכן (*) ועל שער החליפין של הדולר של ארה"ב:

מדד המחירים דולר		
ארה"ב	לצרכן (*)	
3.647	117.31	31 בדצמבר 2024
3.627	113.63	31 בדצמבר 2023
3.519	110.37	31 בדצמבר 2022
שיעור השינוי באחוזים:		
0.55	3.24	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
3.07	2.95	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
13.15	5.2	שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

(*) המדד בגין החודש בו הסתיימה התקופה.
(בסיס ממוצע 2012)

ליום 31 בדצמבר

2022	2023	2024
סה"כ	סה"כ	סה"כ
	ש"ח	

ביאור 4 - רכוש קבוע

150,563,353	150,673,778	151,333,985	יתרה לתחילת השנה
110,425	660,207	581,288	תוספות
<u>150,673,778</u>	<u>151,333,985</u>	<u>151,915,273</u>	יתרה לסוף השנה (1)
(6,619,166)	(9,562,856)	(12,573,965)	פחת שנצבר
(2,943,690)	(3,011,109)	(3,077,152)	יתרה לתחילת השנה
<u>(9,562,856)</u>	<u>(12,573,965)</u>	<u>(15,651,117)</u>	תוספות
<u>141,110,922</u>	<u>138,760,020</u>	<u>136,264,156</u>	יתרה לסוף השנה
			עלות מופחתת

(1) הרכב:

4,122,572	4,122,572	רכישה מקורית של הקרקע בשנת 1962
ראה באור 10 <u>146,551,206</u>	<u>147,211,413</u>	השקעות בשיפוץ לשנים 2014-2022
<u>150,673,778</u>	<u>151,333,985</u>	סה"כ

ביאור 5 - המשכן לאמנויות הבמה בע"מ

היתרה נובעת מגובה דמי הניהול שאמורים להיות משולמים לחברת המשכן.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 6 - הלוואה לזמן ארוך

בשנת 1966 לוותה החברה ממדינת ישראל סכום נומינלי של 15 ₪. על פי ההסכם המתייחס, ניתנת ההלוואה לפירעון בעת פירוק החברה או מכירת הבניין שבבעלותה. במועד זה תיפרע ההלוואה בסכום השווה ל - 5% מתמורת מימוש הבניין. בקשר להלוואה זו נחתם שטר משכנתא ובו התחייבות למשכן את הנכס במשכנתא ראשונה לטובת מדינת ישראל. שיעבוד כאמור לא נרשם בפועל. הסכום האמור, מעודכן ליום 31.12.24, על בסיס הצמדה למדד הינו בסך 1,264,663 ש"ח. הואיל ומימוש ההתחייבות בעתיד לכשתהיה, לא תהיה פועל יוצא מהסכום האמור, אלא נגזרת מסכום המימוש של הנכס, לא נרשמה ההתחייבות האמורה בספרים, לרבות הפרשות להפרשי הצמדה בגינה.

ביאור 7 – הכנסות מדמי שימוש וקרן אחזקה

1. החברה התקשרה בהסכם ב- 12.2017 עם תיאטרון בית ליסין ("בית ליסין"), שעיקרו מתן רישיון שימוש במבנה ומתקניו.

ההסכם נכנס לתוקפו החל מיום 1.9.2019. דמי השימוש החודשיים שנקבעו הינם בשיעור 5% מהכנסות ברוטו מכל אירוע שיתקיים בבית התיאטרון מכל סוג שהוא. הוסכם כי ההתחשבויות השנתיות הסופיות תערך לאחר שרואי החשבון של בית ליסין ימציא את הנתונים הרלוונטיים להתחשבויות. בנוסף לדמי השימוש, החל משנת 2020 יעביר תיאטרון בית ליסין לחברת בניין הקאמרי תשלום לטובת קרן אחזקה אשר תשמש לצרכי אחזקה, פיתוח או רכישות שונות הנדרשות לשם תחזוקת והפעלת בניין התיאטרון, בשנתיים הראשונות כ- 50 אלף ₪ בכל שנה. החל מהשנה השלישית ועד השנה החמישית כ- 100 אלף ₪ בכל שנה והחל מהשנה השישית כ- 200 אלף ₪ בכל שנה.

2. בנוסף לחברה הכנסות מדמי שימוש מחברת קופי טיים בע"מ אשר מפעילה את מערך המזנונים בתיאטרון בית ליסין. על פי ההסכם שנכנס לתוקפו מיום 1.9.2019, דמי השימוש החודשיים הינם בסך של 8,100 ₪ בתוספת מע"מ או 5% מהמחזור השנתי הגבוה מבניהם.

ליום 31 בדצמבר			הרכב:
2022	2023	2024	
סה"כ	סה"כ	סה"כ	
	ש"ח		
1,115,266	824,190	1,179,470	דמי שימוש בית ליסין
71,057	89,100	78,144	דמי שימוש קופי טיים בע"מ
<u>1,186,323</u>	<u>913,290</u>	<u>1,257,614</u>	

ביאור 8 - דמי ניהול

על פי הסכם משנים קודמות מספקת חברת המשכן שירותי ניהול ותפעול לבניין הקאמרי. בגין שירותי הניהול האמורים, מקבלת חברת המשכן סך של 240,000 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 9 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
ש"ח			
131,011	189,289	155,669	שירותים מקצועיים
-	12,500	12,500	ביטוח
60,372	251,358	48,964	אחזקה
1,543	5,215	1,262	אגרות ודמי חבר
-	9,900	-	השתלמויות
7	3,103	3,350	שונות וביטולי יתרות
-	-	18,720	הוצאות שנים קודמות
1,302	1,519	1,299	הוצאות בנק
<u>194,235</u>	<u>472,884</u>	<u>241,764</u>	

ביאור 10 - בעלי עניין וצדדים קשורים

א. להלן היקף העסקאות בתקופת הדוח, שנעשו עם הצדדים הקשורים במהלך העסקים הרגיל של החברה :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
<u>1,186,323</u>	<u>913,290</u>	<u>1,257,614</u>	הכנסות מדמי שימוש

ב. יתרות – חייבים / (זכאים):

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
<u>(673,526)</u>	<u>274,085</u>	<u>(8,160)</u>	המשכן לאמנויות הבמה
<u>220,669</u>	<u>249,212</u>	<u>26,975</u>	תיאטרון בית ליסין

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.